COMUNE DI CASTELBUONO
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

Prot. n.° 8765/2021

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 8 /2021

(art. 10 e 20, DPR 6 giugno 2001, n. 380 – art. 5, L.R. 10.8.2016, n. 16)

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE

In esecuzione della Determina Sindacale n° 3 del 03.03.2020 di proroga conferimento incarico ai sensi dell'art. 110, comma 1 del T.U.E.L. Istruttore Direttivo e Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica, cat. D1 con contratto a tempo determinato all'Arch. Dolce Antonio;

VISTA la domanda presentata in data 27.04.2021 Prot. N. 8765 con il modello unificato dal Sig. **Biundo Giovanni,** nato a Castelbuono il 21.02.1942 ove risiede in Via Padre Giuseppe Puglisi n. 4, C.F.: BND GNN 42B21 C067U, proprietario dell'unità immobiliare sita in Via Di Stefano n. 2, distinta al N.C.E.U. al Fg. MU p.lla 675 sub 2, (Cat. A/4) nonché, in quanto soggetti coinvolti, dai coniugi **Sammarino Culotta Biagia,** nata a Bronte il 18.10.1950, C.F.: SMM BGI 50R58 B202S e **Sarcona Antonino**, nato a Castellammare del Golfo il 10.12.1946, C.F.: SRC NNN 46T10 C130N, entrambi residenti a Castelbuono in Via Santa Lucia n. 18, proprietari dell'unità immobiliare sita in Via Umberto I n. 71, distinta al N.C.E.U. al Fg. MU p.lla 675 sub 1, (Cat. C/1) per i lavori attinenti il prospetto dell'immobile, con la quale viene chiesto il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione dei lavori di **ristrutturazione edilizia con miglioramento sismico e funzionale di impianti e servizi** del fabbricato sito a Castelbuono in **Via Di Stefano n. 2,** oggi distinto al N.C.E.U. al **Fg. MU con la p.lla 675 sub 2 e sub 1,** secondo il progetto prodotto;

VISTA la precedente domanda presentata in data 27.11.2017 Prot. N. 20998 dal Sig. **Biundo Giovanni** con la quale veniva chiesto il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione dei lavori di **ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da abitazione a studio professionale** del fabbricato sito a Castelbuono in **Via Di Stefano n. 2,** oggi distinto al N.C.E.U. al **Fg. MU con la p.lla 675 sub 2**;

VISTA la copia dell'atto di compravendita di fabbricato rogato in Notaio Dott. Minutella Francesco in data 05.05.2017, Rep. n. 20635, Racc. n. 10893, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Termini Imerese in data 31.05.2017 al n. 2008;

ACCERTATA, a mezzo verifica degli atti catastali, l'intestazione dell'immobile identificato con il MU 675 sub 1;

VISTO il progetto architettonico dei lavori allegato alla domanda redatto dal libero professionista Geom. Antonio Campo, iscritto all'Ordine Professionale della Provincia di Palermo al N. 3215, C.F.: CMP NTN 50E04 C067N;

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

VISTE le Leggi urbanistiche statali e regionali vigenti;

VISTO il Libro Terzo del Codice Civile - Proprietà edilizia;

VISTA la Legge Urbanistica 17/08/1942, N. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge 06/08/1967, N. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTE le Leggi Regionali N. 19 del 31/03/1972, N. 21 del 26/05/1973 e N. 71 del 27/12/1978, N. 37 del 10/08/1985, N° 4/03 del 16/04/2003, N° 7 del 19/05/2003, N° 17 del 28/12/2004, N° 16 del 19/08/2016, n. 19 del 13/08/2020 e n. 2 del 03/02/2021;

VISTA la Legge 28/01/1977, N. 10 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. n° 380 del 2001 e il D. Lgs. n° 302 del 2002 e s.m.i.;

VISTA la Legge 9 gennaio 1991 n° 10 – Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia;

VISTO il D. Lgs 19/08/2005 n° 192, il D. Lgs del 29/12/2006 n° 311 ed il D.P.R. 2/4/2009 n° 59, normativa di riferimento relativa al rendimento energetico nell'edilizia;

FATTO SALVO quanto previsto dal D. Lgs 311/06 in materia di accertamenti, ispezioni e sanzioni per il mancato rispetto dello stesso;

VISTO il D. Lgs n° 115 del 30/05/2008 e s.m.i. relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia ed i servizi energetici;

VISTO il D.M. 37/2008 avente ad oggetto "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività' di installazione degli impianti all'interno degli edifici" e s.m.i.;

VISTO il D.A. del 05/09/2012 e GURS n° 42 Parte I del 05/10/2012 avente ad oggetto "Norme sulle misure di prevenzione e protezione dai rischi di caduta dall'alto da predisporre negli edifici per l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulle coperture in condizioni di sicurezza";

VISTO il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio approvato con Decreto Dir. N.807\D.R.U. del 14/10/2002 e le successive varianti approvate;

VISTO il nulla osta reso, a condizioni, dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo in data 21/03/2018 prot. N° 1535/S15.4;

VISTO il N.O. dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo reso in data 27.11.2018 prot. N° 248242, ai sensi del DPR 380/2001 art. 94 nel testo recepito con la L.R. 16/2016 – Disposizioni operative del D.G. prot. n. 163728/DRT del 02/09/2016 - Disposizioni operative del D.G. prot. n. 221557/DRT del 09/11/2017 – Disposizioni transitorie del D.G. prot. n. 222481 del 10/11/2017;

VISTA l'autocertificazione resa, ai sensi dell'art. 96, c. 1, della L.R. 11/2010, dal Tecnico Progettista, sulla conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie;

ACQUISITA la documentazione prevista dal c. 2 dell'art. 36 della L.R. n. 1/2019 in materia di "Spettanze dovute ai Professionisti per rilascio di titoli abilitativi o autorizzativi";

ACCERTATA la regolarità tecnica di cui all'istruttoria effettuata dal Responsabile del procedimento, Geom. Enzo Sangiorgio, giusto parere reso in data 07.05.2021, e vista la presente proposta del provvedimento finale che lo stesso ha sottoposto al Responsabile del Settore;

ACCERTATA l'inesistenza di cause di incompatibilità sia del Responsabile del Procedimento sia del firmatario il presente titolo abilitativo;

Fatti salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi;

DISPONE

IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Al Sig. **Biundo Giovanni ed ai coniugi Sammarino Culotta Biagia,** come sopra generalizzati, ciascuno per la propria quota di proprietà immobiliare e per i lavori a ciascuna di esse pertinenti con il progetto prodotto, per potere eseguire i lavori di **ristrutturazione edilizia con miglioramento sismico e funzionale di impianti e servizi** del fabbricato sito a **Castelbuono in Via Di Stefano n. 2,** oggi distinto al N.C.E.U. al **Fg. MU con la particella 675 sub 2 - Via Umberto I n. 71, oggi distinto al N.C.E.U. al Fg. MU con la particella 675 sub 1,** secondo quanto rappresentato negli elaborati che alla presente si allegano per farne parte integrante e sostanziale, **alle condizioni riportate all'art. 9 del presente provvedimento.**

ART. 1 - TITOLO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Permesso di costruire con pagamento contributo di costruzione

Il contributo di costruzione afferente il costo di costruzione, determinato, ai sensi degli ex artt. 3 e 6 della legge 28/1/1977, n°10, è stato corrisposto, **salvo conguaglio,** al Comune secondo le modalità a garanzie fissate con le deliberazioni consiliari n° 137 del 4/8/1977 e n° 149 del 27/6/1978, successivi adeguamenti, Determinazioni Dirigenziali n° 71/04, n° 42/05, n° 49/06, n° 54/07, n° 61/08, n° 59/09, n° 410/10, n° 14/2011, n° 20/2012, n° 20/2013 e n° 15/2014, n° 10/2015, n° 21/2016, n° 12/2017, n° 10/2018, n° 921/2019 e n° 1018/2020 e, infine, secondo la delibera di Consiglio Comunale n° 07 del 15/02/2019, e dopo l'entrata in vigore della L.R. n. 16/2016, art. 8, comma 7, nei modi e nei termini seguenti:

COSTRUZIONE COSTO DI	**€. 1.130,42 salvo conguaglio bonifico bancario del 10/06/2021 n. 1101211610420580 presso Unicredit S.p.A. – Ag. di Castelbuono**			

ART. 2 - TERMINE DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dal rilascio del presente Permesso di Costruire ed ultimati e resi agibili entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

L'inosservanza dei detti termini comporta la decadenza del Permesso di Costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali il permesso stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengono fatti estranei alla volontà del titolare del presente Permesso di Costruire, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il titolare del presente Permesso di Costruire è tenuto al pagamento del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il titolare del presente Permesso di Costruire deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire: in tal caso il nuovo permesso di costruire concerne la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare del Permesso di Costruire al Comune a mezzo di apposita comunicazione attraverso la quale dovranno essere resi noti i dati anagrafici e fiscali del Direttore dei lavori e della ditta esecutrice nonché il rispetto di quanto previsto al successivo art. 3.

Dovrà parimenti essere denunciato dal titolare del Permesso di Costruire la data del completamento del fabbricato al rustico nonché la data di ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forze maggiori, che possano influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Ai sensi dell'art. 34-quinquies, comma 2 lettera b), del decreto legge 10 gennaio 2006, n° 4, convertito con modificazioni con la legge 9 marzo 2006, n° 80, deve essere presentata, entro trenta giorni dal momento in cui le nuove costruzioni sono state ultimate e/o le variazioni si sono verificate, la dichiarazione di variazione in catasto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Palermo.

ART. 3 - OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DELLA DITTA TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1) – Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti comunali in vigore e devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

a) - Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi.

b) - A non ingombrare vie e spazi pubblici senza la preventiva autorizzazione comunale. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con apposito assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse ben visibili e mantenute accese durante l'orario della pubblica illuminazione;

c) - Che, nel caso di occupazione di spazi ed aree stradali, venga chiesta la preventiva autorizzazione comunale; le aree così occupate devono essere restituite nello stato quo ante, a lavoro ultimato o anche prima su semplice richiesta del Comune, nel caso di abbandono della costruzione o si sospensione dei lavori o di particolari esigenze di traffico;

d) - Che si provveda tempestivamente ad informare l'Ente proprietario, nel caso in cui, a seguito di scavi, si incontrassero manufatti, quali reti idriche, fognanti, etc;

e) - Che provveda a colorare con strisce bianche e rosse tutte le sporgenze degli assiti di cui al punto 2) munendoli, inoltre, agli angoli di apposite lanterne a vetri rossi da mantenere accese dal tramonto al levar del sole, in conformità all'orario della pubblica illuminazione;

f) - Che vengano rispettate le norme tutte in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro ed in particolare quelle discendenti dal D. Lvo n° 81 del 9 aprile 2008 e s.m.i.;

g) - Il Titolare del Permesso di Costruire è obbligato al pieno rispetto di quanto previsto dal D. Lgs n° 251/04 in materia di obblighi previdenziali e assistenziali.

h) - Che venga trasmessa, prima di iniziare i lavori apposita dichiarazione contenente:

1. **copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.;**
2. **data in cui avranno inizio i lavori;**
3. **dati anagrafici e fiscali del direttore dei lavori e delle ditte esecutrici delle singole categorie di lavori nonché le posizioni previdenziali (sede e numero di iscrizione) e che esiste la correttezza degli adempimenti periodici relativi ai versamenti contributivi. Qualora fosse resa dichiarazione circa la ditta esecutrice delle sole opere edili, salvo aggiornamento della notifica preliminare, può essere prodotta la relativa posizione previdenziale e sottoscritta dalla stessa l'accettazione per l'esecuzione dei lavori;**
4. **l'avvenuta verifica della documentazione di cui all'art. 90 lett. a) e b) del D. Lgs 81/2008 e s.m.i.;**
5. **accettazione da parte della Direzione dei Lavori e delle imprese esecutrici delle singole categorie dei lavori mediante apposizione di firma e timbro personale;**

In assenza di tale dichiarazione **è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.**

i) - Che qualsiasi variazione intervenuta successivamente alla trasmissione della dichiarazione di cui al superiore punto h) venga preventivamente comunicata per non incorrere nelle sanzioni previste dall'art. 157, comma 1, lettera c (da € 500,00 ad € 1.800,00);

l) – Che contestualmente alla comunicazione di inizio lavori venga depositato, in duplice copia, la documentazione prevista dall'art. 28 c.1 della Legge 08.01.1991 n. 10 e s.m.i.;

m) - Che venga trasmessa, prima di iniziare i lavori apposita dichiarazione contenente il rispetto di quanto previsto dal D. Lgs 28/2011 in materia di energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili di cui all'art. 11, comma 1, ALLEGATO 3;

n)- Si fa obbligo alla Ditta di rispettare le norme in materia di smaltimento rifiuti provenienti dall'attività di costruzioni e demolizioni (D. Lgs 03/04/2006 n° 152 "Norme in materia ambientale") nonché quanto disposto dal D.A. n° 211/GAB dell'11/12/2008 riguardante le linee guida sull'utilizzo delle terre e rocce da scavo a seguito dell'entrata in vigore del D. Lgs n° 4 del 16/01/2008 e del D.P.R. 120/2017 che ha abrogato il D.M. n° 161/2012;

o) - Si fa obbligo del rispetto delle disposizioni dettate dal D.P.R. 10/06/2009 attuativo del D. Lgs n° 192/2005 e s.m.i. ed in particolare per i disposti di cui agli artt. 6 ed 8 in materia di adempimenti specificando che *la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alle sue eventuali varianti, alla relazione tecnica sulla documentazione progettuale di cui all'art. 28, comma 1 della L. 10/91 nonché "l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato devono essere asseverati dal Direttore dei Lavori e presentati al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori … La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata".*

2) - Oltre alle norme di legge e di regolamento ed alle modalità esecutive del presente Permesso di Costruire, il titolare è tenuto alla osservanza delle seguenti prescrizioni:

a) i lavori debbono essere eseguiti nei modi e nelle qualità indicate nel progetto approvato e nel rispetto delle destinazioni d'uso del realizzando edificio;

b) … omississ …;

c) a depositare il presente atto, assieme ai disegni di progetto vistati, nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli organi di controllo;

d) di notificare gli estremi del Permesso di Costruire alle aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, etc...) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti alla attività del cantiere o di impianti particolari.

e) di osservare le norme di cui al R.D. 16/11/1939, n°2229 e della legge 5/11/1971, n°1086 e s.m.i. sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 26 febbraio 1962, n° 1684, modificata dalla legge 2/2/1974, n°64 recanti norme per la costruzione in località sismiche, nonché alla osservanza delle norme di cui al D.M. 3/3/1975 sempre avente per oggetto norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

f) a richiedere preventivamente il nulla osta occorrente per la edificazione, a tutti quegli enti non indicati nel foglio di Permesso di Costruire, necessari ai fini della osservanza di particolari norme di legge (Vigili del Fuoco, etc...), se richieste e, per quanto concerne l'impianto a gas in particolare, prima dell'installazione di eventuali recipienti ed opere connesse;

g) si obbliga, nel caso di alienazione dell'area del lotto o dell'immobile o porzione di esso, sin d'ora, a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data di alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare nell'atto di trasferimento, unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto o in parte all'alienante nell'assunzione degli oneri sopra citati. Indipendentemente da quanto sopra, il Titolare rimarrà comunque solidamente responsabile con l'acquirente per i suddetti oneri;

h) che, nei termini di legge, vengano tempestivamente avviate le procedure per la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) nel rispetto della normativa in vigore oggi art. 1 L.R. 16/2016, di recepimento del D.P.R. 380/2001. La procedura, qualora attivata senza l'avvenuta regolarità degli atti inerenti il rispetto del D. Lgs 81/08 e s.m.i., in particolare per quanto concerne la notifica preliminare e successivi aggiornamenti, non assume efficacia poiché non coerente con gli obblighi scaturenti dal D. Lgs 81/08, in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, qualora si accerti la presenza in cantiere di più ditte esecutrici di lavori anche se non contemporaneamente;

i) Il Titolare del presente titolo è onerato al rispetto dell'art. 70 del Decreto Legislativo n° 507/93 in materia di tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

ART. 4 – VIGILANZA SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

..... OMISSISS .....

ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE

..... OMISSISS .....

ART. 6 - OSSERVANZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il titolare del Permesso di Costruire, il proprietario, l'assuntore dei lavori ed il direttore dei lavori sono solidamente responsabili civilmente e penalmente di ogni eventuale inosservanza fissata dalle leggi e dal presente Permesso di Costruire così come previsto dall'art. 29 del D.P.R. n. 380/2001 oggi in vigore ai sensi dell'art. 1 della L.R. 16/2016, di recepimento dello stesso.

ART. 7 – OBBLIGHI DI DESTINAZIONE D'USO

La Ditta titolare del Permesso di Costruire si obbliga:

- a rifinire le parti dell'edificio secondo le prescrizioni dettate nel presente atto;
- a procedere allo smaltimento delle acque nere a mezzo allaccio alla pubblica fognatura;
- a destinare l'immobile Fg. MU p.lla 675 sub 2 a: **civile abitazione**, secondo le singole destinazioni degli ambienti così come riportati nei grafici, allegati al presente titolo.

ART. 8 – OBBLIGHI RIGRUARDANTI LA VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO – EDILIZIA

A norma dell'ex art. 4, comma 4, della Legge 28/2/1985, n°47 e successive modifiche ed integrazioni, la Ditta titolare del Permesso di Costruire è tenuta ad apporre sul luogo dei lavori, ben visibile, un cartello con ivi scritto:

1) Numero del presente Permesso di Costruire e data del rilascio;
2) Descrizione dei lavori;
2) I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori.

ART. 9 – PRESCRIZIONI SPECIALI

Che vengano rispettate le condizioni dettate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo nel proprio nulla osta reso in data 21.03.2018 prot. N° 1535/S15.4, che si trascrivono e si riportano:

- ***"tutte le parti interessate del rifacimento dei prospetti esterni, dovranno essere realizzati con intonaco a base di calce idraulica e sabbia vagliata di colore terroso chiaro, preparato in cantiere con metodi e tecniche tradizionali;***
- ***gli infissi esterni previsti in legno dovranno essere trattati con mordente di tonalità scura;***
- ***le gronde e i pluviali dovranno essere realizzati in lamiera zincata di spessore minimo di mm. 4 e terminali in ghisa;***
- ***gli elementi in ferro dovranno essere dipinti con vernice colore canna di fucile, satinata".***

Al presente si allega un esemplare dei disegni vistati dall'Ufficio Tecnico.

Castelbuono, lì 02 LUG. 2021

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE
(Arch. Antonio Dolce)

.....

I sottoscritti dichiarano di accettare il presente Permesso di Costruire e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

Castelbuono, lì 28 SET. 2021

I TITOLARI DEL
PERMESSO DI COSTRUIRE

Biundo Giovanni

Sammarino Culotta Biagia

Antonino Sarcona

COMUNE DI CASTELBUONO

Vere ed autentiche le superiori firme apposte in mia presenza dal Sig. Biundo Giovanni e dai coniugi Sammarino Culotta Biagia e Sarcona Antonino, come sopra generalizzati, identificati a mezzo conoscenza personale.

Castelbuono, lì 28 SET. 2021

IL FUNZIONARIO

CERTIFICATO DI ESEGUITE PUBBLICAZIONI

Il sottoscritto Segretario Comunale su conforme attestazione del Messo Comunale,

CERTIFICA

Che il presente Permesso di Costruire è stato pubblicato, ai sensi dell'art. 32, c.1, Legge 69/2009 all'Albo on-line del Comune dal _____ al _____ e che _____ venne prodotta a quest'Ufficio opposizione o reclamo.

Castelbuono, lì .....

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott.ssa Domenica Ficano)

L'Addetto Ufficio Protocollo

Il Responsabile della Pubblicazione